

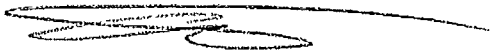
2016102003359

**Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen Munkholmens Strandängar
769630-4554**

Sigtuna kommun

Sigtuna 2016-10-19

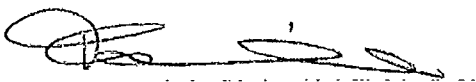
Bostadsrättsföreningen Munkholmens Strandängar



Mathias Björk



Sanny Moskovits



Maria Wideroth

2016102003360

| Innehållsförteckning | | Sid |
|-----------------------------|---|------------|
| 1. | Allmänna förutsättningar | 3 |
| 2. | Beskrivning av fastigheten | 3 |
| 3. | Kostnad för föreningens fastighetsförvärv | 5 |
| 4. | Finansieringsplan | 5 |
| 5. | Beräkning av föreningens årliga kostnader | 5 |
| 6. | Beräkning av föreningens årliga intäkter | 7 |
| 7. | Lägenhetsförteckning | 7 |
| 8. | Nyckeltal | 8 |
| 9. | Ekonomisk prognos | 9 |
| 10. | Känslighetsanalys | 10 |
| 11. | Särskilda förhållanden | 10 |

Bilagor:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Munkholmens Strandängar /769630-4554/ som registrerats hos Bolagsverket 2015-08-20 har enligt stadgarna till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, till lägenheten hörande mark och lokaler, åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har förvärvat fastigheterna Sigtuna Munkholmen 2:112, 2:113, 2:114, 2:115, 2:116, 2:117, 2:118, 2:119, 2:120, 2:121, 2:122, 2:123 och avser att på fastigheterna Sigtuna Munkholmen 2:113, 2:114, 2:115, 2:116, 2:117, 2:118, 2:119, 2:120, 2:121, 2:122, 2:123 uppföra 11 parhus om 22 bostadslägenheter samt 8 studiohus om 8 bostadslägenheter. Sigtuna Munkholmen 2:112 kommer i sin helhet avse gemensamhetsanläggning (nedan GA) och förvaltas av samfällighetsförening. Upplåtelse av bostadsrätterna, samt tillträde, beräknas ske med start under tredje kvartalet 2016.

Mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis på området, se särskilt 23 kap inkomstskattelagen (1999:1229), Regeringsrättens (numera Högsta Förvaltningsdomstolen) avgörande RÅ 2003 ref. 61 och Regeringsrättens dom i mål 1111-05, bedöms underprisöverlåtelsen inte innebära någon uttagsbeskattning. För det fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktigt vinst.

Föreningens hus ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna. I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på den slutliga kostnaden för föreningens hus. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket vilket beräknas ske under oktober månad 2016. Inflyttning beräknas ske fr o m november månad 2016.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

| | |
|--------------------------|---|
| Fastighetsbeteckning: | Sigtuna Munkholmen 2:112, 2:113, 2:114, 2:115, 2:116, 2:117, 2:118, 2:119, 2:120, 2:121, 2:122, 2:123 |
| Fastigheternas areal: | 17 954 kvm |
| Bostadsarea (BOA): | ca 3 576 kvm |
| Antal bostadslägenheter: | 30 st |
| Byggnadsår: | 2016 |
| P-platser: | 8 st (avsedda för bostadslägenheter i studiohus) |
| Garageplatser: | 22 st (avsedda för bostadslägenheter i parhusen) |
| Husets utformning: | 11 parhus om 22 bostadslägenheter samt 8 studiohus om 8 bostadslägenheter. |

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheterna kan komma att ta del av och/eller ingå i en eller flera gemensamhetsanläggningar och/eller servitut och/eller samfällighetsförening avseende väg, gatubelysning, grönytor, cykelbanor, lekplats, gästparkering med elstolpar samt snöröjning.

Byggnader:

| | |
|-----------------|---|
| Grundläggning: | Platta på mark |
| Antal våningar: | 2 våningar på parhusen och enplan med loft på studiohusen |
| Stomme: | Trä |
| Fasad: | Trä |
| Takbjälklag: | Trä |
| Yttertak: | Takpapp |
| Balkonger: | 6 st av bostadslägenheterna i parhusen har balkong och uteplats. Resterande bostadslägenheter har tillgång till uteplats. |

Gemensamma anordningar:

| | |
|------------------------|---------------------------|
| Sophantering: | Egna kärl, hushållsavfall |
| Cykelrum/barnvagnsrum: | Nej |

Installationer:

| | |
|-------------------|--|
| Vatten/avlopp: | Fastigheterna är anslutna till det kommunala nätet. |
| Uppvärmning: | Varje parhuslägenhet utrustas med en egen frånluftvärmepump. Kostnaden för uppvärmning ingår ej i årsavgiften. Varje studiohus utrustas med elektrisk golvvärmepanna. Kostnaden för uppvärmning ingår ej i årsavgiften. |
| Ventilation: | Mekanisk frånluft. |
| TV/tele/bredband: | Fastigheterna och lägenheterna är anslutna till fiber. |

Lägenhetsbeskrivning:

| | |
|---------------|--|
| Entréutrymme: | Klinker, målade väggar och tak |
| Kök: | Kök med, kyl/frys, ugn, fläkt och spishäll. |
| Badrum: | Parhusen har duschrumbadrum med WC och handfat samt badrum med badkar, WC och handfat samt tvättmaskin och torktumlare. Kakel på väggar och klinker på golv. Studiohusen har duschrumbadrum med WC och handfat samt combimaskin. Kakel på väggar och klinker på golv. |
| Vardagsrum: | Parkettgolv, målade väggar och tak. |
| Övriga rum: | Parkettgolv, målade väggar och tak. |

Underhållsbehov:

Byggnaderna är nyproducerade varför något underhållsbehov, utöver löpande underhåll, ej beräknas föreligga under år 1-11.

Försäkring:

Föreningen avser hålla fastigheterna fullvärdesförsäkrade samt teckna ett gemensamt bostadsrättstillägg som komplement till bostadsrättshavarnas hemförsäkringar.

2016102003363

3. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Slutlig anskaffningskostnad innefattande bl.a. entreprenadkostnad inklusive mervärdesskatt, förvärv av aktier och fastigheter, konsultkostnader samt stämpelavgifter. 152 885 000 kr

Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad 152 885 000 kr

4. FINANSIERINGSPLAN

Lån 35 500 000 kr

Insatser 101 250 000 kr

Upplåtelseavgifter 16 135 000 kr

Summa finansiering 152 885 000 kr

5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER**Kapitalkostnad och amortering**

Föreningens räntekostnad har beräknats utifrån antagandet att det totala lånebeloppet delas upp i flera lån med olika bindningstider. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider väljas. Kredittiden kommer i enlighet med finansieringsoffert vara lika lång som villkorstiden för lånet. Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheterna.

| Lån | Belopp | Bindningstid | Räntesats | Räntekostnad |
|-------|------------|--------------|-----------|--------------|
| Lån 1 | 35 500 000 | 3 år | 2,00% | 710 000 kr |
| Summa | 35 500 000 | | | 710 000 kr |

Amortering, år 1 0 kr

Räntekostnad, år 1 710 000 kr

Summa beräknad kapitalkostnad och amortering 710 000 kr

Avskrivningar

Föreningen skall enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning i sin redovisning. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan:

Underlag för avskrivning: 69 185 000 kr

Avskrivningsbelopp: 577 000 kr

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande summan av föreningens årliga amortering samt avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller ytterligare del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

2016102003364

Driftskostnader

Föreningens driftskostnader har beräknats efter normal förbrukning enligt nedan:

| | |
|--|-------------------|
| Fastighetsel | 15 000 kr |
| Vatten och avlopp | 80 210 kr |
| Försäkringspremier | 40 000 kr |
| Ekonomisk förvaltning | 43 250 kr |
| Fastighetsskötsel | 34 000 kr |
| Revision | 25 000 kr |
| Avgift samfällighet (vägunderhåll, snöröjning, gatubelysning, lekpark, elabonnemang, | 43 421 kr |
| Löpande underhåll | 40 000 kr |
| Driftsreserv | 107 622 kr |
| Summa driftskostnader | 428 503 kr |

| | |
|---|-----------------|
| Bostadsrättshavaren tecknar eget avtal med leverantör avseende: | |
| - Värme, beräknad årlig driftskostnad ca 75 kr/kvm, förutsatt en kostnad om 1 kr/kWh | |
| För lgh om 19 kvm | 1 425 kr/år ca |
| För lgh om 131 kvm | 9 750 kr/år ca |
| För lgh om 157 kvm | 11 700 kr/år ca |
| För lgh om 178 kvm | 13 275 kr/år ca |
| - Hushållsel | |
| - TV/bredband/telefoni - bostadsrättshavaren tecknar eget avtal | |
| - Hemförsäkring | |
| - Sopor ca 100 kr/månad | |
| - Bostadsrättshavaren svarar själv för snöröjning, sandning m.m av respektive ytor i anslutning till den egna bostadsrätten. Det egna skötselområdet består av uppfart, uteplats, gräsytor, häckar m.m. | |

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

| | |
|---|---|
| <p>Taxeringsvärdet har ännu ej fastställs men har, med hjälp av Skatteverkets e-tjänst</p> <p>- Beräkna Taxeringsvärde - Småhus 2015 - 2017, beräknats till:</p> <p>varav mark bostäder</p> <p>varav byggnad bostäder</p> | <p>51 706 000 kr</p> <p>17 880 000 kr</p> <p>33 826 000 kr</p> |
|---|---|

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda år 2012 eller senare, alternativt renoverade i sådan omfattning att nytt värdeår 2012 eller senare meddelas, är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år.

| | |
|---|-------------|
| Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt | 0 kr |
|---|-------------|

Fondavsättning

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativ med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastigheternas taxeringsvärde. Byggnaderna är nyproducerade varför något underhållsbehov, utöver löpande underhåll, ej beräknas föreligga under år 1-1.1. Styrelsen avser att avsätta ett belopp motsvarande ca 40 kr/kvm BOA under föreningens tre första år. Ekonomisk prognos utgår från att föreningen efter år 3 antar en underhållsplan enligt vilken avsättningen till fond för underhåll görs med minst 40 kr/kvm BOA.

| | |
|-----------------------------------|-------------------|
| Summa fondavsättning, år 1 | 180 291 kr |
|-----------------------------------|-------------------|

| | |
|----------------------------------|---------------------|
| SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER | 1 318 794 kr |
|----------------------------------|---------------------|

6. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgift bostäder 1 318 794 kr

SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER 1 318 794 kr

7. LÄGENHETSFÖRTECKNING

I nedan lägenhetsförteckning redovisas bland annat lägenhetsarea, andelstal årsavgift, insats och årsavgift.

| Lghnr | Gatunr | Antal rum (RoK) | Boarea (ca kvm) | Andelstal årsavgift % | Insats | Upplåtelse-avgift | Insats och upplåtelse-avgift | Årsavgift | Månads-avgift |
|------------------|--------|-----------------|-----------------|-----------------------|--------------------|-------------------|------------------------------|------------------|----------------|
| Myntvägen | | | | | | | | | |
| 1 | 9A | 5 | 157 | 4,0037% | 4 125 000 | 625 000 | 4 750 000 | 52 800 | 4 400 |
| 2 | 9B | 5 | 157 | 4,0037% | 4 125 000 | 370 000 | 4 495 000 | 52 800 | 4 400 |
| 3 | 9C | 1 | 19 | 1,3194% | 1 200 000 | 395 000 | 1 595 000 | 17 400 | 1 450 |
| 4 | 11A | 6 | 178 | 4,5040% | 4 687 500 | 307 500 | 4 995 000 | 59 399 | 4 950 |
| 5 | 11B | 5 | 131 | 3,7307% | 3 712 500 | 282 500 | 3 995 000 | 49 200 | 4 100 |
| 6 | 11C | 1 | 19 | 1,3194% | 1 200 000 | 395 000 | 1 595 000 | 17 400 | 1 450 |
| 7 | 13A | 6 | 178 | 4,5040% | 4 687 500 | 307 500 | 4 995 000 | 59 399 | 4 950 |
| 8 | 13B | 5 | 131 | 3,7307% | 3 712 500 | 537 500 | 4 250 000 | 49 200 | 4 100 |
| 9 | 15 | 1 | 19 | 1,3194% | 1 200 000 | 450 000 | 1 650 000 | 17 400 | 1 450 |
| 10 | 17A | 1 | 19 | 1,3194% | 1 200 000 | 450 000 | 1 650 000 | 17 400 | 1 450 |
| 11 | 17B | 6 | 178 | 4,5040% | 4 687 500 | 307 500 | 4 995 000 | 59 399 | 4 950 |
| 12 | 17C | 5 | 131 | 3,7307% | 3 712 500 | 282 500 | 3 995 000 | 49 200 | 4 100 |
| 13 | 19A | 1 | 19 | 1,3194% | 1 200 000 | 450 000 | 1 650 000 | 17 400 | 1 450 |
| 14 | 19B | 5 | 157 | 4,0037% | 4 125 000 | 625 000 | 4 750 000 | 52 800 | 4 400 |
| 15 | 19C | 5 | 157 | 4,0037% | 4 125 000 | 870 000 | 4 995 000 | 52 800 | 4 400 |
| 16 | 20A | 5 | 131 | 3,7307% | 3 712 500 | 1 037 500 | 4 750 000 | 49 200 | 4 100 |
| 17 | 20B | 6 | 178 | 4,5040% | 4 687 500 | 562 500 | 5 250 000 | 59 399 | 4 950 |
| 18 | 21A | 5 | 157 | 4,0037% | 4 125 000 | 625 000 | 4 750 000 | 52 800 | 4 400 |
| 19 | 21B | 5 | 157 | 4,0037% | 4 125 000 | 870 000 | 4 995 000 | 52 800 | 4 400 |
| 20 | 21C | 1 | 19 | 1,3194% | 1 200 000 | 295 000 | 1 495 000 | 17 400 | 1 450 |
| 21 | 22A | 5 | 131 | 3,7307% | 3 712 500 | 1 037 500 | 4 750 000 | 49 200 | 4 100 |
| 22 | 22B | 6 | 178 | 4,5040% | 4 687 500 | 562 500 | 5 250 000 | 59 399 | 4 950 |
| 23 | 23A | 5 | 157 | 4,0037% | 4 125 000 | 625 000 | 4 750 000 | 52 800 | 4 400 |
| 24 | 23B | 5 | 157 | 4,0037% | 4 125 000 | 370 000 | 4 495 000 | 52 800 | 4 400 |
| 25 | 23C | 1 | 19 | 1,3194% | 1 200 000 | 450 000 | 1 650 000 | 17 400 | 1 450 |
| 26 | 24A | 5 | 131 | 3,7307% | 3 712 500 | 1 037 500 | 4 750 000 | 49 200 | 4 100 |
| 27 | 24B | 6 | 178 | 4,5040% | 4 687 500 | 562 500 | 5 250 000 | 59 399 | 4 950 |
| 28 | 25A | 5 | 157 | 4,0037% | 4 125 000 | 625 000 | 4 750 000 | 52 800 | 4 400 |
| 29 | 25B | 5 | 157 | 4,0037% | 4 125 000 | 370 000 | 4 495 000 | 52 800 | 4 400 |
| 30 | 25C | 1 | 19 | 1,3194% | 1 200 000 | 450 000 | 1 650 000 | 17 400 | 1 450 |
| Summa: | | | 3 576 | 100,0000% | 101 250 000 | 16 135 000 | 117 385 000 | 1 318 794 | 109 900 |

2016102003365

8. NYCKELTAL (genomsnitt per kvm BOA)

| | |
|---------------------------------|-----------|
| Anskaffningskostnad per kvm | 42 753 kr |
| Belåning per kvm år 1 | 9 927 kr |
| Insats/upplåtelseavgift per kvm | 32 826 kr |
| Driftskostnader per kvm år 1 | 120 kr |
| Årsavgift per kvm år 1 | 369 kr |

2016102003366

9. EKONOMISK PROGNOIS

2016102003367

| Löpande penningvärde (SEK) | År 1 | År 2 | År 3 | År 4 | År 5 | År 6 | År 11 |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| FÖRENINGENS IN- OCH UTBETALNINGAR | | | | | | | |
| Inbetalningar | | | | | | | |
| Årsavgifter ¹ | 1 318 794 | 1 330 970 | 1 343 389 | 1 711 057 | 1 723 978 | 1 762 008 | 1 843 383 |
| Summa inbetalningar | 1 318 794 | 1 330 970 | 1 343 389 | 1 711 057 | 1 723 978 | 1 762 008 | 1 843 383 |
| Utbetalningar | | | | | | | |
| Ränta ² | 710 000 | 710 000 | 710 000 | 1 065 000 | 1 065 000 | 1 065 000 | 1 060 442 |
| Amortering ³ | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 24 850 | 40 825 |
| Driftskostnader | 428 503 | 437 073 | 445 815 | 454 731 | 463 825 | 473 102 | 522 343 |
| Fastighetsavgift | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Summa utbetalningar | 1 138 503 | 1 147 073 | 1 155 815 | 1 519 731 | 1 528 825 | 1 562 952 | 1 623 610 |
| Likviditetsöverskott | 180 291 | 183 897 | 187 575 | 191 326 | 195 153 | 199 056 | 219 774 |
| Fond för yttre underhåll/kassa | 180 291 | 183 897 | 187 575 | 191 326 | 195 153 | 199 056 | 219 774 |
| Saldo | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1) Erforderlig årsavgiftsnivå för att täcka föreningens utbetalningar samt avsättning till fond för yttre underhåll. | | | | | | | |
| 2) Lån vars antagna bindningstid löper ut har i denna prognos åsatts en räntesats om 3 %. | | | | | | | |
| 3) Föreningens lån är amorteringsfria under bindningstiden. I denna prognos har amortering enligt 50-årig serieplan beräknats gälla från och med år 6. | | | | | | | |

| FÖRENINGENS INTÄKTER OCH KOSTNADER | | | | | | | |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Intäkter | | | | | | | |
| Årsavgifter | 1 318 794 | 1 330 970 | 1 343 389 | 1 711 057 | 1 723 978 | 1 762 008 | 1 843 383 |
| Summa intäkter | 1 318 794 | 1 330 970 | 1 343 389 | 1 711 057 | 1 723 978 | 1 762 008 | 1 843 383 |
| Kostnader | | | | | | | |
| Ränta | 710 000 | 710 000 | 710 000 | 1 065 000 | 1 065 000 | 1 065 000 | 1 060 442 |
| Avskrivningar | 577 000 | 577 000 | 577 000 | 577 000 | 577 000 | 577 000 | 577 000 |
| Driftskostnader | 428 503 | 437 073 | 445 815 | 454 731 | 463 825 | 473 102 | 522 343 |
| Fastighetsavgift | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Summa kostnader | 1 715 503 | 1 724 073 | 1 732 815 | 2 096 731 | 2 105 825 | 2 115 102 | 2 159 785 |
| Beräknat resultat⁴ | -396 709 | -393 103 | -389 425 | -385 674 | -381 847 | -353 094 | -316 401 |
| 4) Resultat för det fall summan av amortering och avsättning till fond för yttre underhåll understiger avskrivningar och föreningen ej täcker mellanskillnaden genom årsavgiftsuttag. | | | | | | | |

| FÖRENINGENS ÅRSAVGIFTSUTTAG | | | | | | | |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Erforderlig nivå på årsavgifter för att täcka föreningens utbetalningar samt avsättning till fond för yttre underhåll | | | | | | | |
| Årsavgifter, totalt | 1 318 794 | 1 330 970 | 1 343 389 | 1 711 057 | 1 723 978 | 1 762 008 | 1 843 383 |
| Årsavgifter, kr/kvm (BOA) | 369 | 372 | 376 | 478 | 482 | 493 | 515 |
| Erforderlig nivå på årsavgifter för täckande av föreningens kostnader (inklusive avskrivningar) | | | | | | | |
| Årsavgifter, totalt | 1 715 503 | 1 724 073 | 1 732 815 | 2 096 731 | 2 105 825 | 2 115 102 | 2 159 785 |
| Årsavgifter, kr/kvm (BOA) | 480 | 482 | 485 | 586 | 589 | 591 | 604 |

| PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR | | | | | | | |
|------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Räntesats (genomsnitt) | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 3,00% | 3,00% | 3,00% | 3,00% |
| Inflation | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% |
| Total bostadsrättsarea (ej biarea) | 3 576 | 3 576 | 3 576 | 3 576 | 3 576 | 3 576 | 3 576 |

10. KÄNSLIGHETSANALYS

2016102003368

| Löpande penningvärde (SEK) | År 1 | År 2 | År 3 | År 4 | År 5 | År 6 | År 11 |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Enligt ekonomisk prognos | | | | | | | |
| Årsavgift, totalt | 1 318 794 | 1 330 970 | 1 343 389 | 1 711 057 | 1 723 978 | 1 762 008 | 1 843 383 |
| Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) | 369 | 372 | 376 | 478 | 482 | 493 | 515 |
| Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 1 % | | | | | | | |
| Årsavgift, totalt | 1 673 794 | 1 685 970 | 1 698 389 | 2 066 057 | 2 078 978 | 2 117 008 | 2 196 864 |
| Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) | 468 | 471 | 475 | 578 | 581 | 592 | 614 |
| Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 2 % | | | | | | | |
| Årsavgift, totalt | 2 028 794 | 2 040 970 | 2 053 389 | 2 421 057 | 2 433 978 | 2 472 008 | 2 550 344 |
| Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) | 567 | 571 | 574 | 677 | 681 | 691 | 713 |
| Enligt ekonomisk prognos men med inflation + 1 % | | | | | | | |
| Årsavgift, totalt | 1 318 794 | 1 337 058 | 1 355 870 | 1 730 246 | 1 750 203 | 1 795 609 | 1 919 435 |
| Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) | 369 | 374 | 379 | 484 | 489 | 502 | 537 |
| Enligt ekonomisk prognos men med inflation + 2 % | | | | | | | |
| Årsavgift, totalt | 1 318 794 | 1 343 146 | 1 368 472 | 1 749 810 | 1 777 203 | 1 830 541 | 2 002 431 |
| Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt) | 369 | 376 | 383 | 489 | 497 | 512 | 560 |

11. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

1. Bostadsrättshavaren ska betala insats och upplåtelseavgift. Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan i enlighet med föreningens stadgar tas ut efter beslut av styrelsen. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.
2. Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll. Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt en antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastigheternas taxeringsvärde. Byggnaderna är nyproducerade varför något underhållsbehov, utöver löpande underhåll, ej beräknas föreligga under år 1-11. Styrelsen avser att avsätta ett belopp motsvarande ca 40 kr/kvm BOA under föreningens tre första år. Ekonomisk prognos utgår från att föreningen efter år 3 antar en underhållsplan enligt vilken avsättningen till fond för underhåll görs med minst 40 kr/kvm BOA.
3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
4. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.

INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Munkholmens Strandängar /769630-4554/ får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

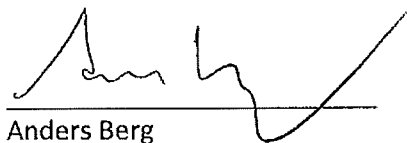
De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

Förutsättningar för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Som grund för bedömningen av planen har använts de handlingar som noterats i bilagan till detta intyg.

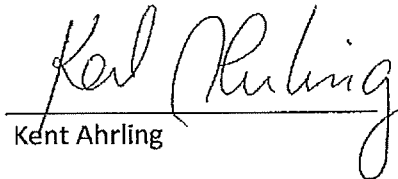
Mot bakgrund av den företagna granskningen bedömer vi att beräkningarna är vederhäftiga och att den ekonomiska planen enligt vår uppfattning framstår som hållbar och vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm 2016-10-19



Anders Berg

Stockholm 2016-10-19



Kent Ahrling

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg enligt bostadsrättslagen angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler för bostadsrättsföreningar.

Bilagor ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Munkholmens Strandängar /769630-4554/

Registreringsbevis Munkholmens Strandängar, 2016-03-10
Stadgar antagna 2016-03-10
Fastighetsdatautdrag avseende Sigtuna Munkholmen 2:112, 2:113, 2:114, 2:115, 2:116, 2:117, 2:118, 2:119, 2:120, 2:121, 2:122, 2:123, 2016-10-17
Entreprenadavtal ink bilagor, 2016-05-03
Offert Nordea, 2016-10-17
Avtal ekonomisk förvaltning, odaterat
Offert fastighetsskötsel, 2016-02-09
Offert försäkring, 2016-04-08
Försäkring Entreprenad 2016-04-01—2017-03-31
Beräkning taxeringsvärde jämte värdeområdeskarta, odaterat
Mätbevis, 2016-06-21
Aktieöverlåtelseavtal jämte bilagor, 2015-12-16
Transportöverlåtelse jämte bilaga, 2015-12-18
Underlag avskrivning fr Sonora Revision, 2016-04-08
Avtal osålda lägenheter, 2016-06-17
Slutbesked från Värmdö kommun avseende Sigtuna Munkholmen 2:113, 2:114, 2:115, 2:116, 2:117, 2:118, 2:119, 2:120, 2:121, 2:122, 2:123, 2016-04-06, 2016-04-08, 2016-08-19, 2016-08-22, 2016-08-24 och 2016-10-17, Slutbesiktning, 2016-10-18
Offert ang. fiberinstallation, 2015-12-03
Beslut avseende tillstånd att ta emot förskott för bostadsrätter med visst belopp, 2016-05-24
Kopia tecknade förhandsavtal
Bygglovshandlingar, 2015-09-08